

서울특별시 성북구  
공공디자인 진흥에 관한 조례 일부개정조례안  
**심사보고서**

2026. 3. 25.(수)  
도시건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2026. 2. 25. 정윤주 의원 외 10인 발의(의안번호 571호)  
나. 회부일자: 2026. 3. 10.  
다. 상정일자: 제317회 성북구의회 임시회 제1차 도시건설위원회  
【2026. 3. 19. 상정·의결(원안가결)】

## 2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 정윤주 의원)

### 가. 제안이유

- 범죄 예방 환경 조성을 위한 제도적 근거를 마련하여, 범죄예방진단 등 사전 범죄 예방 중심의 안전한 도시환경을 조성하고자 함.

### 나. 주요내용

- 범죄예방진단 등을 통해 지정된 우범·취약지역을, 범죄예방 도시환경 디자인을 적용하고, 범죄예방 강화구역에서의 도시환경디자인 사업이 적용되도록 개정함(안 제18조제4호)

### 다. 참고사항

- 관계법령: 「공공디자인의 진흥에 관한 법률」
- 예산조치: 필요시 예산편성
- 협의사항: 건축과
- 입법예고: 2026. 3. 3. ~ 2026. 3. 10.

### 3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 송세창)

#### 가. 개요

- 본 일부개정조례안은 「공공디자인의 진흥에 관한 법률」의 취지에 따라 범죄예방 중심의 도시환경 조성을 위한 공공디자인 정책의 적용 범위를 명확히 하고, 관계기관 협력체계를 현실에 맞게 정비하려는 것임.

#### 나. 주요 내용

- 안 제18조제4호
  - 기존 조문의 “우범지역“을 “범죄예방진단 등을 통해 지정된 우범지역”으로, “취약지역“을 “취약지역, 범죄예방 강화구역에서의”로 정비하여 범죄예방 도시환경디자인 적용 대상 지역을 구체화하려는 것임.
- 안 제20조제3항제2호나목 및 안 제33조제2항
  - 기존 조례에 고유 명칭으로 명시된 경찰서(“서울 성북경찰서 및 종암경찰서”, “성북경찰서, 서울 종암경찰서”)를 “성북구 관할 경찰서”로 일원화하여 조문상 표현을 정비하려는 것임.
  - 특정 기관 명칭을 직접 명시하는 방식은 경찰 조직 개편이나 관할구역 조정 시마다 조례 개정이 수반되는 구조적 문제를 가지고 있어, 관할 기관 개념으로 규정하는 것이 입법기술상 합리적이며 자치법규의 안정적 운용에도 부합함.

#### 다. 종합 의견

- 본 일부개정조례안은 범죄예방진단 등을 통해 지정된 우범·취약 지역 및 범죄예방 강화구역에 공공디자인을 적용할 수 있도록 관련 규정을 정비하고, 공공디자인 사업 추진 과정에서 경찰기관과의 협력체계를 현실에 맞게 조정하려는 것으로,
- 최근 도시정책의 패러다임이 범죄 발생 이후의 대응에서 사전 예방 중심으로 전환됨에 따라 범죄예방 환경설계(CPTED)의 중요성이 강조되고 있음. 본 개정안은 이러한 정책 흐름을 반영하여 범죄예방진단을

기반으로 사업을 추진할 수 있도록 제도적 근거를 보완하고, 관내에서 추진된 범죄예방 환경개선 사업의 운영 성과를 제도적으로 뒷받침하려는 것으로 사료됨.

- 특히 「2025 성북구 사회조사 및 사회지표 결과보고서(성북구청)」에 따르면 성북구는 1인 가구 비중(38.1%)이 전체 가구 유형 중 가장 높게 나타나고 있으며, 생활안전 시설(방범용 CCTV 및 보안등·공원등) 확충에 대한 주민 요구도 높은 것으로 나타남. 이에 본 개정안은 지역적 특성을 고려한 제도적 정비로 볼 수 있음.
- 따라서 본 개정안은 상위법령에 저촉되는 사항이 없으며, 안전한 도시환경 조성 및 공공디자인 정책의 실효성 제고에 기여할 수 있다는 점에서 전반적으로 타당한 것으로 사료됨.

**4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고**

**5. 토론요지: 회의록 참고**

**6. 심사결과: 원안가결**

**7. 소수의견 요지: 없음**

**8. 기타 필요한 사항: 없음**

서울특별시 성북구 길음재정비촉진지구  
재정비촉진계획(지구단위계획) 변경 의견청취안  
**심 사 보 고 서**

2026. 3. 25.(금)  
도시건설위원회

**1. 심사경과**

- 가. 제안일자 및 제안자: 2026. 3. 3. 성북구청장 제출 (의안번호 573호)
- 나. 회부일자: 2026. 3. 10.
- 다. 상정일자: 제317회 성북구의회 임시회 제1차 도시건설위원회  
【2026. 3. 19. 상정·의결 (원안가결)】

**2. 제안설명의 요지** (제안설명자: 최재준 도시관리국장)

**가. 제안이유**

- 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2012-205호(2012.07.26.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 성북구 길음재정비촉진지구에 대하여, 길음재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획)을 변경하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 의거 구의회 의견을 듣고자 함

**나. 주요내용**

- 서울시 재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획 일괄 재정비 추진 일환으로, 길음재정비촉진지구 지구단위계획 변경
- 서울시 지구단위계획 용적률 체계 개편

- 용도지역 유지지역 허용용적률 상향, 인센티브 항목 개편 등
- 상한용적률 완화 항목 및 산정식 변경 등

○ 제2·3종일반주거지역 한시적 용적률 완화

- 소규모 건축 시 법적 상한용적률까지 한시적(3년) 완화

○ 추진현황

- 2012.07.26.: 길음지구단위계획구역 결정고시(서고시 제2012-205호)
- 2024.04. : 서울시 지구단위계획 수립기준 체계 개편
  - ※ 허용용적률 상향, 상한용적률 확대 및 인센티브 항목 개편 등
- 2025.02. : 제2·3종일반주거지역 한시적 용적률 완화
  - ※ 법적 상한용적률(250~300%)까지 한시적(3년) 완화, `25.5.19. 개정조례 시행
- 2025.10. : 재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획 일괄재정비 요청
  - (서울시 재정비촉진과-10509호, 2025.10.24.)
- 2026.01.29. ~ 2026.02.12. : 주민공람 및 관련부서 협의(14일 이상)

**다. 관계법령**

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항

**3. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 송세창)**

**가. 개요**

- 본 재정비촉진계획 변경(안)은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따른 법정 절차에 의해 추진 중인 사안으로, 동 조항에서 정한 주민공람 14일(2026.1.29.~2.12.)을 완료하였고 공람 결과 주민 의견은 없으며, 이후 주민공청회 등 관계 법령상 절차가 현재 진행 중인 것으로 확인됨.

## 나. 검토 내용

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼」 개정(2024.7.15.)에 따라 기존 단일 용적률 체계를 기준(250%)·허용(275%)·상한(법적용적률 2배(500%) 이하)의 3단계 체계로 재편하고, 인센티브 항목을 스마트도시·탄소중립·디자인혁신·녹지생태·지역맞춤 등 5개 분야로 개편한 것으로 상위계획과의 정합성을 확보한 적절한 조치로 사료됨.
- 다만 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조에 따라 제3종일반주거지역 최대한도(300%)를 초과하여 적용할 수 없으며, 개별 법령 인센티브를 중첩 적용하는 경우에도 법적 상한의 1.2배 이내로 제한됨. 이 한도를 초과하여 적용하고자 하는 경우에는 시 도시재정비위원회 심의를 별도로 거쳐야 하는 바, 실질적인 운용 범위 및 절차에 대한 명확한 안내가 필요해 보임.
- 한편, 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제9호에 따른 한시적 용적률 완화(법적 상한 300%까지)는 존치관리구역 내 건축 활성화를 지원하는 적절한 조치로 사료됨. 이와 관련하여 동 규정은 2028년 5월 18일 자동 실효되며 이후 허용용적률(275%)로 환원되므로, 토지소유자 및 건축주가 일몰 이후의 기준 변화를 충분히 인지할 수 있도록 향후 예정된 주민공청회 등을 통한 사전 안내 방안 마련이 필요해 보임.
- 아울러, 허용용도 열거 방식에서 권장용도 방식으로의 전환은 서울시 정책 기조에 부합하는 조치로 사료됨. 다만 권장용도 방식으로의 전환에 따라 건축 가능 용도의 범위가 확대되는 만큼, 주거 환경 보호를 위한 불허용도 규정이 실질적으로 작동할 수 있는지에 대한 보완 설명이 필요해 보임.

#### **다. 종합 의견**

- 본 의견청취안은 서울시 지구단위계획 수립기준 개편 및 도시계획조례 개정에 따른 사항을 길음재정비촉진지구 내 존치관리구역(길음지구 단위계획구역)의 지구단위계획에 반영하는 것으로, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따른 절차적 요건을 충족하였고, 관련 법령 및 상위계획과의 정합성이 확보된 적법한 사안으로 사료됨.
  
- 다만 상한용적률 운용 범위·심의 절차 및 한시적 완화 일몰(2028.5.18.)에 따른 사전 주민 안내 방안에 대하여 향후 예정된 주민공청회에서 충분한 설명과 논의가 이루어진다면, 본 의견청취안은 계획의 목적과 방향에 부합하는 것으로 사료됨.

**4. 질의 및 답변요지: 회의록 참고**

**5. 토론요지: 회의록 참고**

**6. 심사결과: 원안가결**

**7. 소수의견 요지: 없음**

**8. 기타 필요한 사항: 없음**